本報直擊

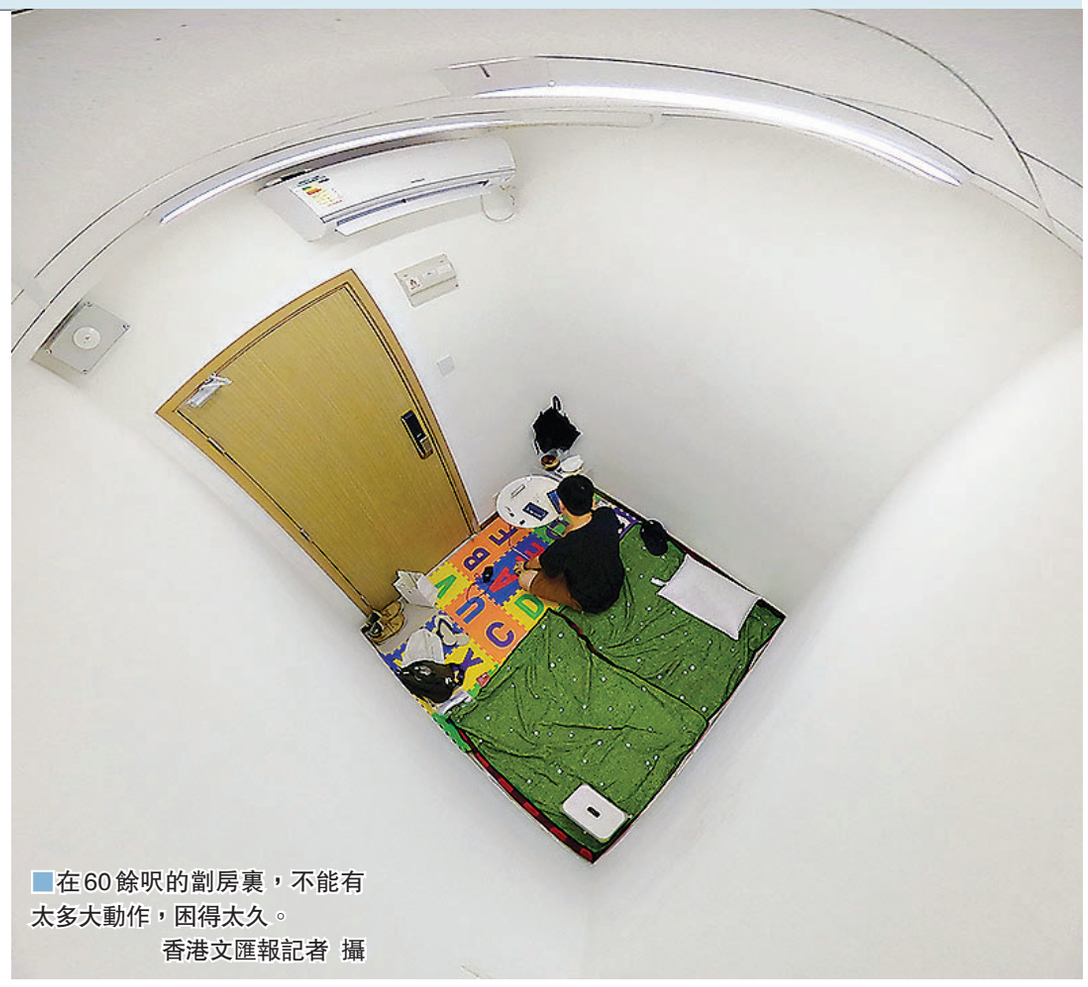
劏房專題

香港地寸金尺土，找立錐之地難過登天，因而衍生五花八門、愈劏愈細的劏房。香港文匯報派出記者「放蛇」到工廈、唐樓及豪華公寓等三類劏房試住最少一個月，並將一連三日揭露劏房的非人生活。

工廈劏房 無罩「不設防」 隨時爆「疫彈」

在經濟下行、疫情肆虐下，劏房逆市加租卻仍然有價有市，更出現新趨勢——將工廈單位「一劏五十幾」，每間60多平方呎的「獸籠房」，租金動輒二三千元，50多戶人共用廚廁，記者見證劏房戶在無罩「不設防」情況下一同起居，最恐怖是住戶什麼光怪陸離的行為都有，有人更會向垃圾桶撒尿，隨時是繼外傭和碼頭工人宿舍感染群組後，另一個「爆疫」炸彈。

■香港文匯報記者 明其道



■在60餘呎的劏房裏，不能有太多大動作，困得太久。 香港文匯報記者 攝

香港文匯報記者早於4年前已試住過工廈劏房，今次再試住已「變種」成另一個光景：當年工廈劏房的賣點是「大件抵租」，500平方呎索價5,000元，兼且有獨立廚廁；今時今日，工廈劏房愈劏愈細，身價卻翻幾倍，2,500元至3,000元僅60多呎，廚廁共用，附設獨立信箱及電錶，地產代理身兼管理公司，負責聘請清潔公司維持劏房衛生。

3000元僅60呎 一放盤速租出

該名地產代理向香港文匯報記者說：「你之前住嗰種工廈劏房已買少見少，嘛家呢種先係市場主流，租金由2,000幾至3,000幾蚊，面積60幾至100幾呎，好搶手，一放盤，一星期即租出。」

工廈住人有違《建築物條例》，代理為走「法律罅」，將劏房美其名為「24小時工作室」，他稱：「不能用作住宅，但不排除有租客於房間通宵工作期間休息，大家心照啦，無人會無啦啦嚟查。」一句「大家心照」已有容許「住人」的暗示。

香港文匯報記者於上月爆發疫情第三波後不久「入伙」，與4年前的試住經驗相比，今次確實被「蚊型劏房」考起。單位屬清水房，即是只配備冷氣機，其他傢具完全欠奉，記者需自行帶備床鋪和桌子等日常用品，每寸空間也想過度過，實在花費不少心力。

住「獸籠」三天 疑患幽恐症

入住首兩天，香港文匯報記者仍對獸籠般大小的空間感好奇，整天待在房內工作、飲食、睡覺，仍能忍受得住；惟第三天起開始恐懼，一股莫名的壓迫感迅速籠罩全身，迫得記者馬上落街走走「嗌氣」，原來長時間待在沒有窗、狹小的空間，真的會衍生「幽閉恐懼症」渾身不自在，似有螞蟻咬着自己，每天總要抽一些空檔逃離這空間。

住在工廈劏房總受這樣那樣的老問題困擾：令人窒息的壓迫感、奇差的隔音效果……但最難頂是「同屋主」的怪異行為，有住客罔顧傳播疫症的風險，竟連續幾日天天在大門外的垃圾桶撒尿，每逢路過隔着口罩也聞到強烈的尿味。夏天每逢外出也大汗淋漓而返，人人房間內都堆積污衣，由於房間沒有窗戶，甫打開門刺鼻的汗臭味撲鼻而來。

第三波疫情來勢洶洶，但各住戶的防疫意識極薄弱，人人途經走廊時也不會戴上口罩，公共廁所亦不會蓋廁所板沖廁，若有一人「中招」，相信全層住戶會如外傭宿舍、葵涌碼頭群組般「一鑊熟」。

用膳會議室竟要租場

管理公司也懶理防疫，搵錢至上，原本免費開放予住戶「吹水」、用膳的會議室突然關閉，當記者以為是防疫舉動時，最後卻發現原來是管理公司又想「賺多筆」，計劃將會議室變成收費服務，要預約租場才能使用。

在世紀疫症下，「失業大軍」激增，工廈劏房趁機大發「疫症財」。住在香港文匯報記者背面單位的張太與女兒今年初搬進80呎的房間，月租3,000元。從事飲食業的張太指出去年的社會事件令她失業，加上新冠肺炎，令她痛失「飯碗」，「可以點？本來嗰度（唐樓劏房）4,500蚊租，業主遲一日交租都唔得，咁咪唯有搬嚟工廈劏房，慳返1,500蚊，起碼可以有錢食飯。」有頭髮誰又願做癩痢？但活在社會最低端的劏房戶，根本無議價能力，防疫，也變成奢侈品。

■工廈衛生惡劣，有住客竟向垃圾桶撒尿。

違規放租高回報 改圖則扮「工作室」

一房難求下，工廈劏房出現新的經營手法，業主行正程序向屋宇署申請改圖則，美其名是劏成「工作室」，然後堂堂正正以20萬元至40多萬元將60呎至100呎的所謂「工作室」出售予多名投資者，部分投資者甫買入便授權地產代理將「工作室」放租違規作住宅用途。有地產代理直言，這類工廈劏房的入場費低，攻守兩宜，近年備受不少投資者追捧。

香港文匯報記者所租住的工廈劏房，原本整個單位面積近萬呎，附設各一間公用男女廁所，以及廚具，顯然是供租戶居住，同時所有所謂的「工作室」是可租可賣的，負責的地產代理透露，公司的做法是將整層工廈購入後「劏」成數十戶，每戶有獨立分契，之後售予不同投資者，售價由20多萬元至40多萬元不等。

該地產代理更會「一條龍」幫小業主放租、執漏、管理，從中收取相關佣金和費用，「如果租出去，其實幾年都差唔多回本，我哋一條龍，業主亦唔使煩。所以我哋都幾受歡迎，每次單位一年內都賣得七七八八。」

另外，有地產業人士表示這類工廈劏房入場費低，甚至比車位更易入手，進可攻退可守，「咁樣租出去都可以租到60蚊一呎，回報率四厘以上，如果真係租唔出去又可以自用做倉，慳返一筆租倉錢。」

不過，工廈地契或公契明確規定單位嚴禁住人，一旦被揭發，業主或要承受「釘契」的後果。發展局及屋宇署2017年曾建議修訂《建築物條例》，使容許他人在工廈處所非法住用的單位擁有人、租客、承租人、負責人或擁有人；以及協助教唆的人士負上刑責，但當年遭立法會議員反對，該建議也不了了之。

■共用傷殘廁所環境惡劣。

▲陳伯房間內只有一堆衣服和日用品，沒有其他多餘物件，這種「斷捨離」卻道盡了陳伯的生活所迫。

■單位之間的走廊非常狹窄。

記者實測單位平面圖

工廈實用面積：約一萬呎

劏房房間：55間

記者入住房間

「海嘯」散盡家財 伯伯回到「白鴿籠」

特稿

每名工廈劏房住戶，都是香港房屋史的見證者，他們見盡香港畸形的劏房生態，其中住在香港文匯報記者隔壁、年已八旬的陳伯出身於徙置區，經過半生奮鬥不斷改善居住環境，逐漸擁有一間私樓單位，惟家財如鏡花水月，一場金融海嘯，所有財富在指縫間悄然流逝，孑然一身的他愈住愈差，愈住愈細，最終回到原點，目前的居住環境與童年時的徙置區「白鴿籠」無兩樣。

香港文匯報記者在劏房居住期間，外出或用餐時都常遇上隔離房的獨居老人陳伯，由開頭的點頭打招呼到後來陳伯會主動與記者聊聊天，每次提及當年的風光往事，他臉上不期然散發光芒，「以前我曾經做業主，擁有一個私樓單位。」他沾沾自喜說。

「賤價」賣樓為妻醫病

然而，好景不常，2008年金融海嘯加上太太患重病，陳伯最後無奈地「賤價」賣樓為妻子醫病，「太太身體唔好，而且我哋都住慣私人樓，租金貴都唯有一直租私樓。」但坐食山崩，積蓄也耗光，五年前陳太撒手人寰，孑然一身的陳伯對居住環境再無要求，過上了劏房生活。

向來倔強的陳伯卻沒有領取綜援和申請公屋，依靠「打散工」為生。他表示，第一間入住的劏房位於土瓜灣唐樓，雖然無電梯，但單位面積近百呎，亦有獨立廚廁，後因為租金不斷加，由每月4,000元加至6,000元，住不夠一年他就轉到工廈劏房居住：「之前劏房鄰居介紹畀我，係慈雲山工廈，雖然無窗，但4,000蚊有成400呎，夠晒抵。」

隨着年紀漸老邁，陳伯近年身體轉差，打工日數減少，收入也縮水，為節省開支唯有再搬到記者入住的工廈劏房。他語帶無奈說：「2,500元租到60多呎算可以接受，其實我一個獨居老人唔多嘢，唔使住咁大（單位），而且隨時都可能要搬，唔好留太多嘢喺身邊。」

記者有天一窺其房間，確實只有一堆衣服和日用品，沒有其他多餘物件，這種「斷捨離」卻道盡了陳伯的生活所迫。

人生起起伏伏，童年時先後住過徙置區、廉租屋的陳伯，自嘲自己又住回「白鴿籠」，「當時的徙置大廈都無獨立廁所或廚房，環境很差，記得嗰陣時叫呢啲單位做『白鴿籠』，只係無諗過，到人生最後幾年，我又要回歸『白鴿籠』嘅生活。」他的一席話，使苦澀滋味瀰漫着整個空氣中。